Deutscher Bundestag **Drucksache 14/6637**

14. Wahlperiode 03. 07. 2001

Antrag

der Abgeordneten Gerda Hasselfeldt, Eduard Oswald, Heinz Seiffert, Norbert Barthle, Otto Bernhardt, Leo Dautzenberg, Jochen-Konrad Fromme, Hansgeorg Hauser (Rednitzhembach), Hans Michelbach, Norbert Schindler, Diethard Schütze (Berlin), Wolfgang Schulhoff, Gerhard Schulz, Klaus-Peter Willsch, Elke Wülfing, Dr.-Ing. Dietmar Kansy, Dirk Fischer (Hamburg), Dr. Klaus W. Lippold (Offenbach), Renate Blank, Wolfgang Börnsen (Bönstrup), Georg Brunnhuber, Wolfgang Dehnel, Hubert Deittert, Peter Götz, Manfred Heise, Hans Jochen Henke, Norbert Königshofen, Dr. Hermann Kues, Peter Letzgus, Eduard Lintner, Dr. Michael Meister, Günter Nooke, Norbert Otto (Erfurt), Hans-Peter Repnik, Anita Schäfer, Heinz Schemken, Wilhelm Josef Sebastian, Margarete Späte, Dagmar Wöhrl und der Fraktion der CDU/CSU

Bessere steuerliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Eingriffe der Bundesregierung in die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Grundstücksbereich durch verschiedene Steuergesetze (Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002, Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes und anderer Gesetze) haben erhebliche Verschlechterungen für den Immobilienerwerb und Immobilienbesitz gebracht. Das führt zu einem drastischen Rückgang der Mietwohnungsbauinvestitionen, das Potential beim Eigenheimbau wird nicht ausgenutzt. Durch die Verringerung von Wohnraum drohen Mietpreissteigerungen. Bezahlbarer Wohnraum, insbesondere auch für Familien, wird knapp. Außerdem leidet die Bauwirtschaft unter der Investitionsschwäche, sie bedarf auch vor dem Hintergrund einer Abschwächung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung dringend zusätzlicher Impulse. Es ist ein steuerliches Maßnahmenbündel notwendig, um die Rahmenbedingungen spürbar zu verbessern.

Die Defizite der steuerlichen Rahmenbedingungen liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

1. Beschränkung der Verlustverrechnung

   Die mit dem Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 eingeführte Mindestbesteuerung (§ 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz) führt insbesondere bei höheren Verlusten aus der Vermietung und Verpachtung (durch starke Anfangsbelastung bei der Finanzierung/großer Sanierungsaufwand im Immobilienbestand) bei Investoren zu einer gravierenden Schlechterstellung. Aber auch Unternehmensgründer sind stark betroffen.

   Die Beschränkung der Verlustverrechnung führt dazu, dass Verluste aus kostenintensiven Investitionen im wohnwirtschaftlichen Bereich nur teilweise

berücksichtigt werden können. Obwohl die steuerliche Leistungsfähigkeit der Investoren gemindert und vielfach ihre Liquidität gefährdet ist, erfolgt keine Steuerfestsetzung, die der wahren Leistungsfähigkeit entspricht. Auch die zur Förderung des Mietwohnungsbaus gedachte degressive Abschreibung nach § 7 Abs. 5 Einkommensteuergesetz wird dadurch in vielen Fällen ihrer Wirkung beraubt.

Darüber hinaus bestätigen die ersten Erfahrungen, dass die Beschränkung der steuerlichen Verlustverrechnung wegen ihrer Unverständlichkeit und Komplexität nur durch den Einsatz der EDV überhaupt vollziehbar ist. Dem Durchschnittsbürger ist nicht mehr verständlich zu machen, wie die steuerliche Bemessungsgrundlage ermittelt wird.

Die verfassungsrechtlichen Zweifel an der Regelung des § 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz (vgl. Beschlüsse des Finanzgerichts Münster vom 7. September 2000 – 4 V 1612/00 E und 4 V 1617/00 E) sind durch das neuste Urteil des BFH noch nicht ausgeräumt, denn das Hauptsacheverfahren steht noch aus.

2. Verkürzung der Spekulationsfrist bei der Veräußerung privater Grundstücke (§ 23 EStG)

   Durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 wurde die Frist, innerhalb derer Veräußerungen von privaten Grundstücken der Einkommensbesteuerung unterliegen – früher als sog. Spekulationsfrist bezeichnet – von zwei auf zehn Jahre verlängert. Bei Veräußerungen in diesem Zeitraum können auf den Verkäufer im Einzelfall beträchtliche zusätzliche finanzielle Belastungen zukommen. Je nach wirtschaftlicher Notwendigkeit und steuerlicher Konsequenzen überlegen sich viele Grundstückseigentümer, ob sie bereits jetzt verkaufen oder nicht doch die neue Frist abwarten können. Dies führt zu Attentismus in der Immobilienwirtschaft. Es ergeben sich bereits gravierende Auswirkungen insbesondere auf die mittelständische Bauwirtschaft und das Handwerk.

   Hinzu kommt, dass die Verlängerung des Zeitraums rückwirkend für alle nach dem 31. Dezember 1998 rechtswirksam abgeschlossenen Grundstücksverkaufsverträge gilt. Damit wachsen – wie von Fachleuten zu Recht kritisiert wird – Grundstücke wieder in die Besteuerung hinein, für die der bisherige Zweijahreszeitraum bereits abgelaufen war.

   Der Bundesfinanzhof hat in einem Aussetzungsbeschluss ernstliche verfassungsrechtliche Zweifel an der rückwirkenden Verlängerung der Spekulationsfrist geäußert und die Verletzung des nach dem Rechtsstaatsprinzip gebotenen Vertrauensschutzes kritisiert (Beschluss vom 5. März 2001 IX B 90/00).

3. Beseitigung der Verteilungsmöglichkeit bei größerem Erhaltungsaufwand

   Die früher in § 82b Einkommensteuer-Durchführungsverordnung geregelte Verteilungsmöglichkeit von größerem Erhaltungsaufwand bei vermieteten Objekten wurde mit dem Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 aufgehoben; sie ist letztmals auf Erhaltungsaufwendungen anzuwenden, die noch vor dem 1. Januar 1999 entstanden sind. Die Option eröffnete es dem Vermieter, die Kosten umfangreicherer Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen für den Werbungskostenabzug gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre zu verteilen. Durch Kappung der Progressionsspitzen über mehrere Jahre konnte insgesamt eine deutlich höhere steuerliche Entlastung erreicht werden als beim nach jetziger Rechtslage gebotenen Sofortabzug der Kosten im Jahr der Zahlung.

   Welche Bedeutung die Verteilungsoption für den durchschnittlichen Vermieter hatte, zeigen die zunehmenden Bemühungen der Vermieter, den früheren Verteilungseffekt über die Durchführung zeitlich verschobener Einzelmaß-

nahmen aufrechtzuerhalten. Hierdurch wird häufig aus steuerlichen Gründen anstelle solider und durchgeplanter Generalüberholungen nur „Stückwerk“ betrieben.

4. Senkung der Einkunftsgrenzen bei der Eigenheimförderung

   Durch die Herabsetzung der Einkunftsgrenzen bei der Eigenheimzulage wurde der Kreis der Anspruchsberechtigten bei der Eigenheimförderung stark beschnitten.

   Die Bundesregierung hat im Rahmen des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 den Kreis der Zulagenberechtigten durch die radikale Senkung der Einkommensgrenzen erheblich beschnitten. So haben seit dem letzten Jahr Alleinstehende ohne haushaltszugehörige Kinder, also zum Beispiel Junggesellen, Geschiedene oder Witwen, nur mehr dann Anspruch auf eine Zulagenförderung, wenn ihr einkommensteuerrechtlicher Gesamtbetrag der Einkünfte im Erstjahr und dem vorangegangenen Jahr zusammen 160 000 DM (früher 240 000 DM) nicht übersteigt. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnittsverdienst von 80 000 DM. Für einen Arbeitnehmer ohne größeren berufsbedingten Aufwand bedeutet dies, dass er sich bereits bei einem jährlichen Bruttoarbeitslohn von über 82 000 DM – einschließlich Urlaubs- und Weihnachtsgeld – seit gut einem Jahr außerhalb des Förderrahmens bewegt, obwohl ihm in dieser Gehaltsgruppe nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben netto gerade einmal rund 42 500 DM jährlich verbleiben. Dies ist nicht sachgerecht. Viele traf diese Rechtsänderung in ihren längerfristigen Planungen oder in der Ansparphase überraschend. Vielfach macht sie den Immobilienerwerb derzeit auch unmöglich.

   Auch für die Familie wurden die Einkommensgrenzen im Ergebnis deutlich reduziert. Erst bei Familien mit drei Kindern wird die allgemeine Absenkung über Kinderzuschläge kompensiert, was allerdings voraussetzt, dass die fünf- oder mehrköpfige Familie wirtschaftlich überhaupt in der Lage ist, Wohneigentum zu erwerben.

5. Streichung des Vorkostenabzugs bei Wohneigentum im Bestand

   Durch die Streichung des Vorkostenabzugs für vor dem Bezug entstandene Modernisierungskosten (§ 10i Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz) hat der Erwerb gebrauchter, sanierungsbedürftiger Immobilien auch für den Selbstnutzer stark an Attraktivität verloren. Bei Erwerb vor dem 1. Januar 1999 sah die Wohneigentumsförderung zusätzlich zur Eigenheimzulage die Möglichkeit vor, bestimmte vor dem Einzugstag entstandene Aufwendungen wie Sonderausgaben bei der Einkommensteuer abzuziehen. Neben einer Pauschale von 3 500 DM konnten insbesondere Erhaltungsaufwendungen bis zu einem Höchstbetrag von 22 500 DM berücksichtigt werden.

   Vorrangig betroffen von der Streichung sind Niedrigverdiener, deren Leistungsfähigkeit – insbesondere in Ballungsräumen – allenfalls den Erwerb von gebrauchten, renovierungsbedürftigen Wohnungen aus dem Bestand zulässt. Ihnen wurde eine gerade in der Finanzierungsphase wirkende und damit besonders wichtige Investitionshilfe genommen.

6. Angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt

   Vor allem für Familien ist die Miete einer der großen Belastungsfaktoren für das Familienbudget. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich im letzten Jahr besonders vor allem in Ballungsräumen wesentlich verschlechtert. Dies hat nicht zuletzt die Bundesregierung gerade durch negative bau- und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen sowie die Einführung der Ökosteuer, die zu einer erheblichen Verteuerung der Wohnnebenkosten geführt hat, zu verantworten. Viele Familien mit Kindern haben inzwischen wieder große

Schwierigkeiten, eine angemessene Wohnung zu einem erschwinglichen Preis zu finden.

7. Objektverbrauch bei Eigenheimzulage

   Die Regelungen über den Objektverbrauch bei der Inanspruchnahme einer Eigenheimzulage durch Ehegatten (§ 6 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Eigenheimzulagengesetz) sind in Härtefällen unangemessen.

   Nach derzeitiger Rechtslage entfällt bei Ehegatten in bestimmten Fällen die Wohneigentumsförderung gänzlich, wenn die Voraussetzungen für die Ehegattenveranlagung durch Tod eines der Ehegatten wegfallen. Dies ist eine unzumutbare Härte. Ebenso wird die anteilige Zurechnung von Objekten zu einer vollen Zurechnung in Fällen des dauernden Getrenntlebens und der Scheidung. Hier müssen unzumutbare Härten ausgeglichen werden, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass es sich in vielen Fällen um das Familienheim und nicht um fremdvermietete Objekte handelt.

8. Diskussion über höhere Erbschaft- und Schenkungsteuer bei Immobilien

   Seit 1996 erfolgt die Bewertung von Immobilien für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer nach den durch Mieteinnahmen zu erzielenden Erträgen. Niedrigere Mieten bedeuten daher auch eine geringere steuerliche Belastung, private Vermieter müssen nicht durch eine Anhebung der Mieten einen Ausgleich für höhere Erbschaft- und Schenkungsteuern suchen. Der damals im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens gegen den Vorschlag Bayerns eingeführte „Mindestwert“ hebt diesen Effekt allerdings in den Ballungsgebieten weitgehend wieder auf. Die höhere Belastung von Immobilienvermögen durch diese Steuern ist einer der Gründe, dass die privaten Investitionen in Mietobjekte seither stark zurückgegangen sind.

   Im damaligen Gesetz ist ferner ein Auslaufen der Bewertungsregelungen zum 31. Dezember 2001 festgelegt. Einige Länder – unterstützt durch das Bundesministerium der Finanzen – haben am 30. März 2001 ein neues Bewertungsverfahren als Gesetzentwurf im Bundesrat eingebracht. Der Entwurf sieht in vielen Fällen deutlich höhere Grundstückswerte vor und würde damit auch zu einer höheren Belastung von Immobilien bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer führen.

   Der immer wieder herangezogene Vergleich der Bewertung von Grundstücken einerseits und Geldvermögen andererseits geht fehl, da Grundstücke zahlreichen Verfügungsbeschränkungen (z. B. Mietrecht) unterliegen und darüber hinaus mit zusätzlichen Steuern (Grundsteuer, Grunderwerbsteuer) belastet sind.

   Das bisherige Erhebungsverfahren ist fortzuführen und die Diskussion über die Erhöhung der Erbschaft- und Schenkungsteuer endlich zu beenden.

9. Zeitgemäße Reform der Grundsteuer

   Den Ländern muss durch Bundesgesetz die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Grundsteuergesetze zu erlassen. Damit könnte besser auf die Besonderheiten regionaler Immobilienmärkte eingegangen werden. Im Übrigen ist die Grundsteuer zeitgemäß zu reformieren, da die Grundlage ihrer Erhebung, nämlich die Feststellung der Einheitswerte in Pflege und Fortschreibung allein für die Grundsteuer zu aufwendig ist.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbaubereich durch eine leistungsgerechtere Besteuerung und durch transparentere Regelungen zu verbessern;

2. die so genannte Spekulationsfrist für die Steuerpflicht von privaten Grundstücksveräußerungsgeschäften wieder auf zwei Jahre zu verkürzen und die rückwirkende Verlängerung zu beseitigen;
3. für steuerliche Rahmenbedingungen zu sorgen, die dem Investor die Sanierung von Altimmobilien und dem Selbstnutzer den Erwerb aus dem vorhandenen Wohnungsbestand erleichtern;
4. die Einkunftsgrenzen bei der Eigenheimzulage wieder zu erhöhen und durch Anhebung des kinderbedingten Erhöhungsbetrages familienfreundlicher zu gestalten;
5. die Kinderzulage bei der Eigenheimförderung anzuheben;
6. die Zulagenförderung für Ehegatten in Härtefällen zu erhalten;
7. auf höhere Belastungen von Immobilien mit Erbschaft- und Schenkungsteuer zu verzichten;
8. Reform der Grundsteuer.

Berlin, den 3. Juli 2001

Gerda Hasselfeldt
Eduard Oswald
Heinz Seiffert
Norbert Barthle
Otto Bernhardt
Leo Dautzenberg
Jochen-Konrad Fromme
Hansgeorg Hauser (Rednitzhembach)
Hans Michelbach
Norbert Schindler
Diethard Schütze (Berlin)
Wolfgang Schulhoff
Gerhard Schulz
Klaus-Peter Willsch
Elke Wülfing
Dr.-Ing. Dietmar Kansy
Dirk Fischer (Hamburg)
Dr. Klaus W. Lippold (Offenbach)
Renate Blank
Wolfgang Börnsen (Bönstrup)
Georg Brunnhuber
Wolfgang Dehnel
Hubert Deittert
Peter Götz
Manfred Heise
Hans Jochen Henke
Norbert Königshofen
Dr. Hermann Kues
Peter Letzgus
Eduard Lintner
Dr. Michael Meister
Günter Nooke
Norbert Otto (Erfurt)
Hans-Peter Repnik
Anita Schäfer
Heinz Schemken
Wilhelm Josef Sebastian
Margarete Späte
Dagmar Wöhrl
Friedrich Merz, Michael Glos und Fraktion



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333